

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 28. 2. 2019

ZM 19 02 06 12

Název:

Prodej částí pozemků v k. ú. Bynov

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej částí pozemků v k. ú. Bynov a

schvaluje

prodej částí pozemků st. p. č. 197/2 o výměře 369 m² a část p. č. 1202/1 (nově dle GP 773-148/2018 ozn. jako p. č. 1202/3) o výměře 7 m² vše k. ú. Bynov se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu 225.600,00 Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 29.1.2019 návrh na prodej částí pozemků v k. ú. Bynov a usn. č. RM 19 02 37 20 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej částí pozemků st. p. č. 197/2 o výměře 369 m² a část p. č. 1202/1 (nově dle GP 773-148/2018 ozn. jako p. č. 1202/3) o výměře 7 m² vše k. ú. Bynov se všemi součástmi a příslušenstvím pro *****, za cenu 225.600,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	225 600,00
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit prodej

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- žadatelé jsou vlastníci rodinného domu č. p. 52, který se nachází na pozemku st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov ve vlastnictví města, pozemek p. č. 1585/23 využívají jako zahradu k RD;
- v současné době mají žadatelé výše uvedené pozemky v pronájmu, z důvodu prodeje nemovitosti zažádali o pozemky za účelem vytvoření jednotného funkčního celku;
- pozemek st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov hraničí s chodníkem a nachází se v těsné blízkosti křižovatky Teplická x Vítova (konečná MAD Bynov), z tohoto důvodu bylo nutné vytyčení pozemků;
- zastupitelstvo města usn. č. ZM 18 05 06 01 ze dne 31.5.2018 zveřejnilo záměr města prodat pouze tu část pozemku st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov, která se nachází pod zastavěnou plochou;
- pozemky se nacházejí v těsné blízkosti místních komunikací, z tohoto důvodu zajistil OMH vytyčení hranic pozemku za účelem oddělení přilehlého chodníku;
- vytyčením bylo dále zjištěno, že opěrné zdi, stávajícího oplocení zasahují do pozemku p. č. 1202/1 (nově dle GP č. 773-148/2018 p. č. 1202/3) k. ú. Bynov o výměře 7 m²;
- zastupitelstvo města usn. č. ZM 18 09 07 05 ze dne 13.12.2018 zveřejnilo záměr města prodat část pozemku p. č. 1202/1 (nově dle GP č. 773-148/2018 označen jako p. č. 1202/3) k. ú. Bynov o výměře 7 m² za účelem vyřešení majetkoprávního nesouladu;
- uvedené pozemky jsou součástí řešení Územní studie Bynov, v současné době je zpracována koncepce, která řeší předmětné území;
- orgány města projednávaly i žádost o odprodej pozemku p. č. 1585/23 k. ú. Bynov – zahrada k domu, záměr města zveřejněn nebyl s ohledem na budoucí revitalizaci sídliště Bynov.

st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov

RM záměr – usn. č. RM 18 08 37 08 ze dne 24.4.2018

ZM záměr – usn. č. ZM 18 05 06 01 ze dne 31.5.2018

p.č.1202/1 (nově p. č. 1202/3) k. ú. Bynov

RM záměr – usn. č. RM 18 17 37 18 ze dne 9.10.2018

ZM záměr – usn. č. ZM 18 09 07 05 ze dne 13.12.2018

Poznámka:

OR – výše uvedený pozemek je součástí řešení Územní studie Bynov. V současné době je zpracován návrh řešení úpravy území, který bude koncem roku finalizován. V příloze posílám dvě stránky z koncepce územní studie, která řeší předmětné území. Na tuto lokalitu se zpracovatelé studie důkladně zaměřili zejména z toho hlediska, že zde došlo v roce 2011 k usmrcení chodce nákladním vozidlem, poblíž přechodu pak v říjnu 2017 ke zranění chodce. Navíc v okolí p.č. 197/2, k.ú. Bynov zcela chybí chodník. K prodeji pozemků p.č. 1585/23 a p.č. 197/2 v k.ú. Bynov jsme se Vám již v březnu vyjadřovali dopisem MDC/21153/2018. I nadále doporučujeme pozemek pouze pronajímat. Nebo je-li možné uvést podmínku k prodeji pozemků, doporučujeme nakládat s pozemky v souladu s Územní studií Bynov, resp. dalšími dokumenty z ní vyplývajícími. Teprve projektová dokumentace jasně určí rozsah řešení okolí pozemků. Momentálně nemůžeme s jistotou říci, zda části pozemků města nebudou potřeba k výstavbě chodníků.

OSU - oddělení územního rozhodování a památkové péče nemá námitek k prodeji pozemku st. p. č. 197/2 v katastrálním území Bynov pod stavbou rodinného domu a dále pozemku parc. č. 1585/23 v katastrálním

území Bynov na zahradu. OSU - úřad územního plánování Magistrátu města Děčín, příslušný dle ust. § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že předmětné pozemky se dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín nachází v zastavěném území a jsou součástí zóny SM – smíšená městská zóna. S prodejem pozemků souhlasíme.

Funkční využití zóny SM dle čl. 8 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín:

OSU – oddělení územního rozhodování a památkové péče nemá námitek k prodeji části pozemku parc. č. 1202/1 v katastrálním území Bynov o výměře cca 7 m² z důvodu majetkoprávního nesouladu. OSU- odd. územního plánování Magistrátu města Děčín, příslušný dle ust. § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že pozemek se dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín nachází v zastavěném území a je součástí zóny SM – smíšená centrální zóna. S prodejem části pozemku souhlasíme.

Přípustné: trvalé bydlení v městských i bytových domech, individuální trvalé bydlení, zařízení obchodu, veřejného stravování, školství, tělovýchovné areály, vybavenost celoměstského a lokálního charakteru (zdravotní a sociální, kulturní, církevní, ubytování), odpovídající komunikační síť (hlavní ulice s charakterem městské třídy), MHD, parkovací plochy, zeleň liniová i plošná, nezbytná technická infrastruktura,

Výjimečně přípustné: nerušící provozy drobné výroby a služeb, garáže, čerpací stanice PHM,

Nepřípustné: areály výroby, skladů, dopravních zařízení a rušících výrobních služeb.

Prostorové uspořádání: počet podlaží: 3 - 4

intenzita zastavění pozemku v %: 50

Doporučené typy domů: polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50 % trvalým bydlením, bytové domy a „vila“ domy se 100 % trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývající z podmínek příslušného prostoru či lokality.

Poznámka: Pro informaci uvádíme, že rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí tyto pozemky do plochy O – plocha občanské vybavenosti.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji pozemku p. č. 1585/23 a st. p. č. 197/2 v k. ú. Bynov, které jsou v současné době v nájmu žadatelů. Jedná se o pozemek pod stavbou RD a zahradu k předmětnému RD. OZP – nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji části pozemku p.č. 1202/1 v k.ú. Bynov (dle GP č. 773-148/2018 se jedná p.p.č. 1202/3) o výměře 7 m² z důvodu narovnání majetkoprávního nesouladu.

OSC - nemá námitek k prodeji p. p. č. 1585/23 a st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov. OSC – jako příslušný silniční správní úřad nemá námitek k prodeji části p.p.č. 1202/1 k.ú. Bynov.

OKD - pozemek p. č. 1585/23 k. ú. Bynov hraničí s chodníkem, který šířkově neodpovídá. V současné době se zpracovává projektová dokumentace na opravu chodníku ul. Teplická při silnici č. I/13, II. etapa. Při jednání k této akci PČR DI vyžaduje úpravu křižovatky Teplická x Vítova a úpravy chodníku. Odbor komunikací a dopravy do doby realizace opravy chodníku ul. Teplická, silnice č. I/13 nedoporučuje prodej pozemků p. č. 1585/23 a st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov. OKD – nemá námitek k prodeji části pozemku p. č. 1202/1 k. ú. Bynov.

OMH – zajistil po zveřejnění záměru města prodat část pozemku p. č. 197/2 k. ú. Bynov vytýčení hranic tohoto pozemku a geometrický plán za účelem oddělení přilehlého chodníku v ul. Teplická. Vytýčením bylo mj. zjištěno, že stávající oplocení včetně podezdívky (v ul. Vítova) zasahuje nepatrným, přesahem, tzv. přestavkem, do pozemku p. č. 1202/1 (nově dle GP ozn. jako 1202/3) k.ú. Bynov o výměře 7 m². Oplocení ve svém stávajícím průběhu pokračuje stavbou garáže ve vlastnictví žadatelů, v požadovaném místě je situován vjezd do garáže. Případná stavba chodníku musí tento stav respektovat, jinak dojde k zásahu do vlastnictví žadatelů. Plynulému navázání – propojení nového chodníku se stávajícím brání stavba garáže a šířkové uspořádání komunikace. Plánovaná výstavba chodníku až na hranici pozemku (po zbourání opěrné zdi a plotu) by skončila v objektu garáže a nemohla by pokračovat do sídliště. Pro upřesnění uvádíme, že na protilehlé straně ul. Vítova již v současné době stavba chodníku existuje. Při zachování stávajícího stavu oplocení lze realizovat rozšíření – prodloužení současného chodníku před domem na křižovatce ul. Teplická a Vítova tak, aby se zlepšili rozhledové poměry pro chodce a byla tak zvýšena jejich bezpečnost v silničním provozu. S prodejem částí pozemků souhlasíme.

Jedná se o část pozemku p. č. 1202/1 (nově dle GP č. 773 -148/2018 p. č.1202/3) o výměře 7 m² a část pozemku st. p. č. 197/2 o výměře 369 m² vše k. ú. Bynov.

Návrh ceny za prodej pozemku dle „Zásad“

II. pásmo – 1000,-Kč/m² x koef. 0,6 (za účelem bydlení), tj. 600 Kč/m² x 376 m², tj. celkem 225.600,00 Kč.

Nájemní smlouva: pronájem pozemku (pod domem) st. p. č. 197/2 k. ú. Bynov žadatel, tj. 4.200,- Kč/rok.

Účel dle žádosti: majetkoprávní nesoulad

Žadatelé: *****

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatelé nejsou vedeni v evidenci dlužníků města

Vyjádření:

pozemek	OR	OSU	OZP	OSC	OKD	OMH
st.p.č. 197/2	A	A	A	A	N - pozn.	A - pozn.
p.č.1202/1	N - pozn.	A	A	A	A	A

Vysvětlivky:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:


Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	15.2.2019 08:30 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		15.2.2019 11:25 podepsáno	

121.98/2

1202/1

1585/2

.98/12

.98/11

ul. Vítova

1585/4

1585/5

.98/4

163

1585/23

1585/22

169

97

.110/1

52

.197/2

RD č.p. 52 ve vlastnictví žadatelů

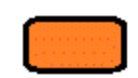
1207/5

nově dle GP 1202/3

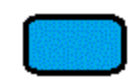
740/4

Teplická

K.Ú. BYNOV

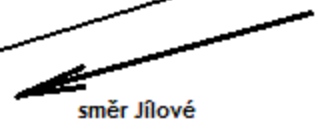


LV město



žádost o prodej

části pozemků pod stavbou ve vlastnictví žadatelů



směr Jílové

konečná MAD
Bynov

740/2

737/1


678

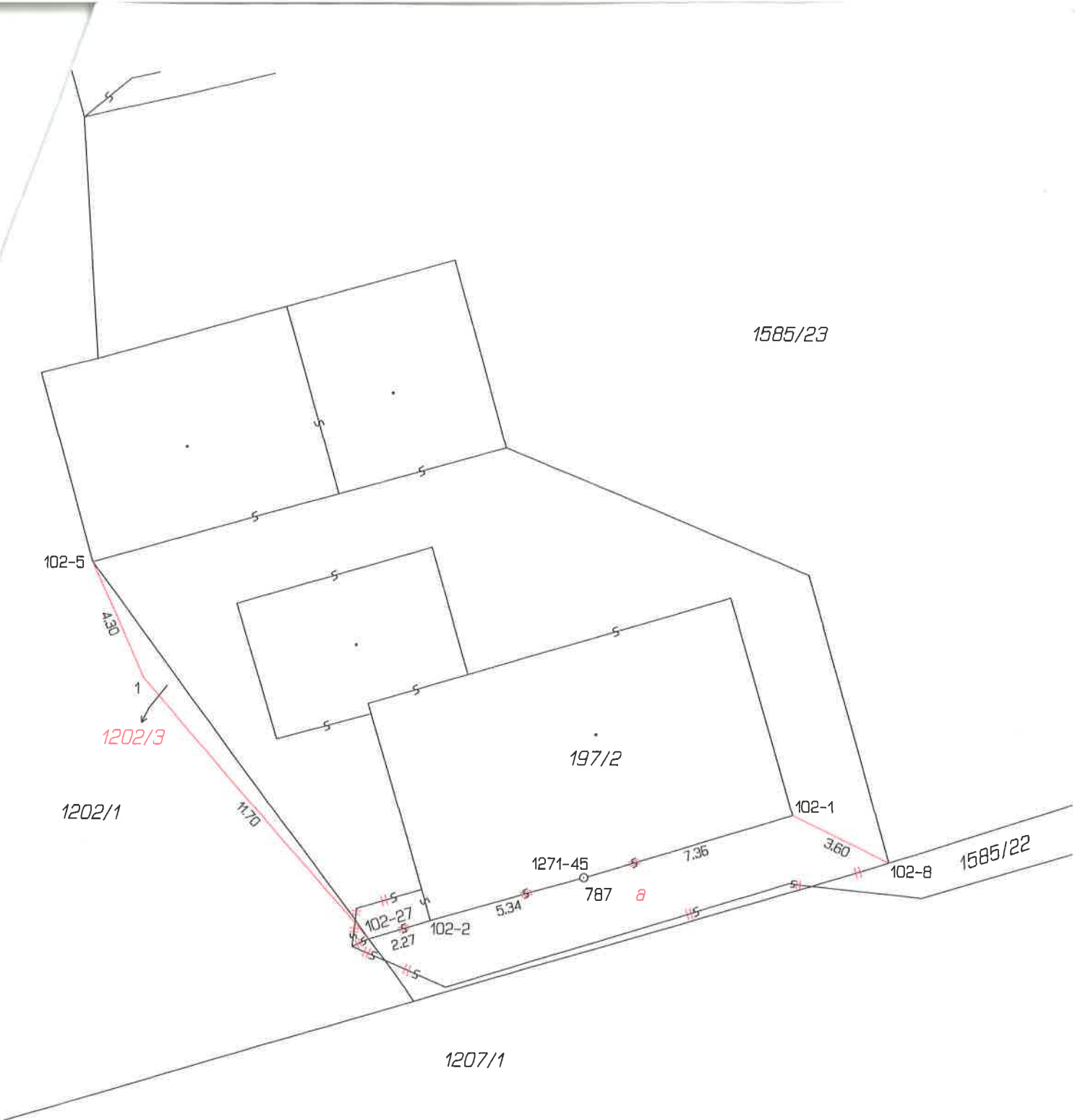
298/10

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m ²		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely ha m ²		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										dřívější poz. evidenci	ha		m ²	ha	
st.197/2	04	07	zast.pl.	st.197/2	03	69	zast.pl.	č.p.52	2	st.197/2		10001	03	69	
1202/1	17	52	ostat.pl. silnice	1202/1	17	45	ostat.pl. silnice	rod.dům	2						
				1202/3		07	ostat.pl. jiná pl.		2	1202/1		10001		07	
1585/22	08	49	ostat.pl. ostat.kom.	1585/22	08	88	ostat.pl. ostat.kom.		2	1585/22 st.197/2		10001 10001	08	49 39	celá a
	30	08			30	09							08	88	

Rozdíl +1m² mezi dosavadním a novým stavem je způsoben zaokrouhlením nových výměr podle bodu 14.6 a), přílohy Vyhlášky 357/2013 Sb.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Pavla Zítová	Jméno, příjmení: ING. PAVLA ZÍTOVÁ
	Číslo položky seznamu úředně oprávněného zeměměřičského inženýra: 2626/13	Číslo položky seznamu úředně oprávněného zeměměřičského inženýra: 2026/13
	Dne: 2.8.2018 číslo: 109/2018 Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Dne: 13.8.2018 číslo: 96/2018 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Ing. Pavla Zítová Tržní 110/17, Děčín IV Číslo plánu: 773-148/2018 Okres: Děčín Obec: Děčín Kat. území: Bynov Mapový list: DKM Ústí n.L.0-1/33 <small>Dosavadním vlastnickým pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</small> viz.seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KP, Děčín KU pro Ústecký kraj Kateřina Uhrecká PGP 680/2018-502 2018.08.07 12:35:41 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
102-1	751906.19	963955.29	3	roh domu
102-2	751918.44	963958.94	3	roh domu
102-5	751929.98	963946.91	3	roh budovy
102-8	751902.96	963956.87	3	betanový sloupek plotu
102-27	751920.53	963959.57	3	sloupek plotu
1	751928.21	963950.80	3	roh podezdřívky plotu
1271-45	751913.27	963957.45	3	bod na stěně domu

Teplická - západní část

Západní úsek ulice Teplické mezi křižovatkami s Vítovou a Na Pěšině představuje západní vjezd do Děčína, kde by řidiči měli zvolnit z rychlosti 90 km/h na 50 km/h. Zároveň se zde nachází autobusová zastávka.

Křižovatka s Vítovou z hlediska IAD představuje křižovatku pouze lokálního významu – slouží jako výjezd z území pro obyvatele pouze několika panelových a rodinných domů, které stojí „trochu stranou“ odděleně od východnější části sídliště v ul. Nálepka a v menší míře také pro vjezd do území pro obyvatele rodinných domů v ul. V Kolonii, panelových domů v ul. Gagarinova a zákazníkovi provozoven v ul. Vítova. Z hlediska chodců se však jedná o zásadní křížení, protože při jižní straně ulice je v této lokalitě umístěna zastávka autobusu směrem do centra. Ve zúženém koncovém profilu ul. Vítova musí chodci procházet ve vozovce. Kvůli chybějící návaznosti na přechod musí chodci mezi ul. Vítovou a zastávkou MHD zacházet k přechodu a zpět celkem cca 130m. Například v případě chodců přicházejících z ulice Nálepka to může znamenat prodloužení cesty až o polovinu. V případě méně mobilních obyvatel ul. Gagarinova (není pro ně možné jít po rozbahněné pěšině) či obyvatel ul. V Kolonii, to ale může znamenat i zdvojnásobení délky cesty k autobusu! Důsledkem je pak časté přebíhání přímo v křižovatce. Problematické je ale i přecházení vyústění ulice Vítova, k níž podél Teplické přichází chodník od západu. V návaznosti chodník chybí, ale v zeleném pásu je zde vyšlapaná stezka.

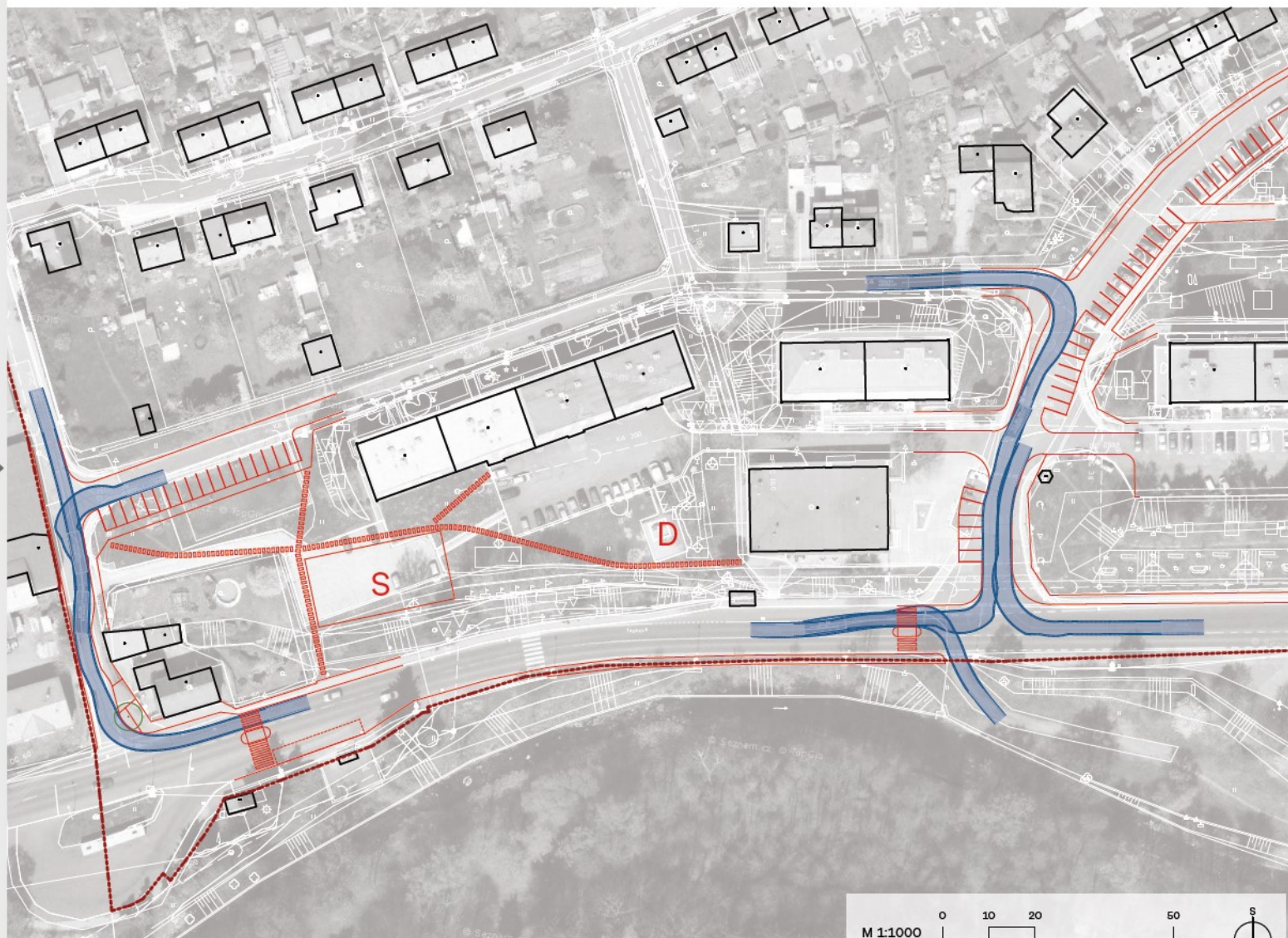
Dokládá to mimo jiné, že v křižovatce došlo v roce 2011 ke usmrcení chodce nákladním vozidlem, poblíž přechodu pak došlo v říjnu 2017 ke zranění chodce zjevně přecházejícího přes Teplickou mimo přechod blíže k zastávce.

V severovýchodním nároží křižovatky v současnosti již nefunguje restaurace, která částečně závisela na projíždějících vozidlech, vzhledem k malému počtu pohostinských zařízení v celém Bynově se jeví jako vhodné co nejvíce respektovat potřebu parkovacích stání před tímto podnikem, který má potenciál výhledově obnovit svůj provoz.

Co se týče vyústění ulice Na Pěšině na Teplickou, tak se jedná o naddimenzované napojení, které vytváří potenciál pro rychlou jízdu. Ta je dále nebezpečnější díky dalšímu zneprůhlednění situace vozidly vyjíždějícími a najíždějícími ve všech směrech do a z benzinové pumpy při jižní straně ulice. Naproti pumpě je profil Teplické rozšířen na úkor zeleného pásu tak, aby umožnil otáčení vozidel. Toto rozšíření je nutno v návrhu respektovat. Souhrou okolností zde tedy vznikají situace, jejichž výsledkem je kumulace nehod v tomto úseku. Nejedná se však o vážné nehody, což pravděpodobně souvisí s tím, že v tomto místě již končí dlouhý rovný úsek Teplické a vozidla jsou v oblouku nucena zpomalovat.

Z hlediska chodců představuje toto křížení zásadní překážku v podélném směru – nutnost překonání rozšířené ul. Na pěšině – i v příčném směru – chybí vazba na cestu k potoku i vazba k benzinové pumpě.

Pro celý úsek, jakožto pro celou Teplickou platí problém chybějícího chráněného průjezdu cyklistů po Teplické.



Navrhujeme úpravu výjezdu z Vítkovi a doplnění chybějícího přechodu s ostrůvkem v přímé vazbě mezi ul. Vítkova a zastávkou MHD na jihu. Dalším benefitem přechodu je jasný signál pro přijíždějící řidiče, že vjíždějí do města. Úprava ve Vítkově spočívá ve zřízení výhybny, která zajistí zpomalení dopravy a bezpečný prostor pro chodce.

Dále navrhujeme doplnit přecházení přes Teplickou ve vazbě na křižovatku, tj. k potoku a případně čerpací stanici. A doplnění chodníku na jižní straně. Stávající přechod navrhujeme zrušit. Touto úpravou dojde k výraznému zkomfortnění situace pro pěší.

V blízkém okolí dále navrhujeme zúžení profilu ul. Na Pěšině za účelem zjednodušení pěších vazeb, zpomalení dopravy a nárůstu parkovacích míst a úpravu "vnitrobloku" Gagarinova, kde navrhujeme prohození parkoviště a sportoviště. Řešení má tu výhodu, že se zvětší klidné zelené plochy pro rekreaci. Sportoviště se přesune pod dohled bytového domu. Posezení na konci ulice Gagarinovi bylo v dotazníku negativně hodnoceno. Není se čemu divit, neboť se právě jedná o míst tak trochu na konci světa, nebo alespoň Děčína bez jakékoliv sociální kontroly. Auta nebudou zbytečně zajíždět do území, ale zaparkují podél stávajících komunikací bez redukce kapacit.

Statutární město Děčín
Odbor místního hospodářství
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	551
Došlo: 21.02.2018 v 10:29:32	Odbor
Č.j.: MDC/19847/2018	Zprac.
Č.dop.:	

Žádost o prodej pozemků

Jako vlastníci rodinného domu Teplická 52, Děčín IX máme v pronájmu pozemky p.č. 197/2 a 1585/23 k.ú. Bynov.

První z pozemků je pod stavbou rodinného domu a druhý z pozemků je zahradou k domu.

Vzhledem k tomu, že máme zájem dům prodat, s ohledem na přibývajícím věk, je nutné, pro prodej domu získat pozemky do vlastnictví.

Pro získání úvěru pro nového kupujícího je nutné prodávat dům i s pozemky jako celek.

Prosím o sdělení, v jakém časovém horizontu je možné prodej realizovat, a to z důvodu jednání ohledně budoucího prodeje nemovitosti.

Děkujeme a s pozdravem

Dne: 21.02.2018











majetkoprávní nesoulad